Urteilskopf

83 I 224

29. Urteil vom 12. Juli 1957 i.S. Möri gegen Regierungsrat des Kantons Bern.
Regeste (de):
Einspruch gegen Liegenschaftskäufe: Fall eines Bauernsohns, der ein in der Nähe des väterlichen Hofes liegendes landwirtschaftliches Heimwesen gekauft hat mit der Begründung, er wolle es selbständig bewirtschaften.

Abweisung des Einspruches.

Regeste (fr):
Opposition contre la vente d'un immeuble: Cas d'un fils d'agriculteur qui a acheté un domaine dans le voisinage de celui de son père en affirmant qu'il voulait l'exploiter d'une manière indépendante.

Rejet de l'opposition.

Regesto (it):
Opposizione alla vendita di un immobile: Caso del figlio di un agricoltore che ha comperato un podere nelle vicinanze di quello di suo padre e afferma di volerlo gestire in modo indipendente.

Rigetto dell'opposizione.

Sachverhalt ab Seite 224

BGE 83 I 224 S. 224

A.- Albert Möri-Helbling, geb. 1912, ist Eigentümer eines rund 6 1/2 ha umfassenden Bauerngutes, das in der Hauptsache im Gebiete der Gemeinde Epsach liegt. Ein weiterer daselbst gelegener Bauernhof im Halte von rund 7 1/4 ha gehört noch seinem 74 Jahre alten Vater Albert Möri-Hofmann, der keine andern Nachkommen hat. Dieser wohnt in seinem Wohnhaus in Epsach, zusammen mit dem Sohn und dessen Familie, bestehend aus der Ehefrau und drei Kindern, dem am 24. April 1937 geborenen Sohne Hans und zwei in den Jahren 1938 und 1940 geborenen Töchtern. Albert Möri-Helbling bewirtschaftet die beiden Güter als Einheit. Er benützt hauptsächlich das Ökonomiegebäude seines Vaters, wo insbesondere das Vieh untergebracht

BGE 83 I 224 S. 225

ist. Der Wohnteil des ihm selbst gehörenden Bauernhauses ist an einen Fabrikarbeiter vermietet. Der Vater der Frau Möri-Helbling, Johann Helbling-Gross, Landwirt im Gimmiz zu Walperswil, ist ebenfalls Eigentümer eines Bauernhofes. Er hat neben der Tochter noch einen Sohn. Mit Vertrag vom 17. April 1953 verkaufte Fritz Möri, Landwirt und Metzger in Epsach, sein vorwiegend in dieser Gemeinde liegendes Bauerngut im Halte von 5,18 ha zum Preise von Fr. 110'000.– dem nicht mit ihm verwandten Hans Möri, Sohn des Albert Möri-

Helbling. Die verkauften Parzellen grenzen zu einem grossen Teil an solche, die Albert Möri-Helbling oder seinem Vater gehören; insbesondere stösst der Umschwung des Bauernhauses des Verkäufers unmittelbar an denjenigen des Hauses des Albert Möri-Helbling. Die verkaufte Hausparzelle ist mit einem lebenslänglichen Wohnrecht zugunsten des Vaters des Verkäufers belastet.
Fritz Möri hatte die Initiative zum Verkauf des bisher von ihm bewirtschafteten Objektes ergriffen, weil er infolge Scheidung seiner Ehe in Schwierigkeiten geraten war. Seither hat er sich wieder verheiratet und bereut nun den Verkauf. Die Käuferschaft erklärte von Anfang an, es gehe ihr darum, dem Sohne Hans Möri die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen.

B.- Der Grundbuchverwalter von Nidau erhob gegen den Kaufvertrag vom 17. April 1953 Einspruch unter Berufung auf Art. 19 Abs. 1 lit. a und b BG über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes vom 12. Juni 1951 (EGG). Der Regierungsstatthalter von Nidau wies den Einspruch ab. Sein Entscheid wurde von der kantonalen Landwirtschaftsdirektion und vom Verkäufer an den Regierungsrat des Kantons Bern weitergezogen. Dieser trat auf den Rekurs des Verkäufers nicht ein; den Rekurs der Landwirtschaftsdirektion hiess er gut und bestätigte den Einspruch (Entscheid vom 30. Oktober 1956).

In den Erwägungen führt der Regierungsrat aus, Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG richte sich gegen den bäuerlichen Käufer, der schon Eigentümer landwirtschaftlicher Liegenschaften sei. Auch wenn die (sichere) Anwartschaft dem Eigentum gleichzusetzen wäre, so könnte der Einspruch auf Grund dieser Bestimmung nicht geschützt werden, wenn der Zweck des Kaufes darin läge, dem Erwerber die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen. Die Vorschrift solle verhindern, dass bisher selbständige Betriebe infolge Zusammenlegung aufgelöst werden. Das sei zugleich Sinn und Zweck von Art. 19 Abs. 1 lit. c EGG. Hier sei der in dieser Bestimmung vorgesehene Einsprachegrund gegeben, so dass nicht geprüft zu werden brauche, ob auch andere Gründe vorlägen. Freilich sprächen gewisse Indizien dafür, dass das Kaufsobjekt als selbständige Betriebseinheit werde erhalten bleiben. Der Vater des Käufers sei noch rüstig und werde voraussichtlich seinen Betrieb weitere 20-30 Jahre lang selber bewirtschaften können, weshalb damit gerechnet werden könne, dass der Sohn sich zu gelegener Zeit werde selbständig machen wollen. Auch falle in Betracht, dass die Initiative zum Kauf nicht von der Familie des Käufers ausgegangen sei. Den Ausschlag gäben aber andere Tatsachen, die darauf schliessen liessen, dass durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliere. Das Heimwesen des Fritz Möri sei zur Abrundung und Vergrösserung des Grundbesitzes der Familie Möri-Helbling bestens geeignet. Durch gemeinsame Bewirtschaftung des nach modernen Gesichtspunkten geführten Stammbetriebes und des zugekauften Gutes könne die Wirtschaftlichkeit beider Betriebe gesteigert werden; namentlich werde so der bestehende Maschinenpark des Albert Möri-Helbling maximal ausgenützt. Der in einem modernen Betriebe aufgewachsene Käufer werde sich kaum mit einem kleineren Betriebe abfinden; vielmehr werde er bestrebt sein, die beiden Betriebe von Anfang an zu vereinigen, um später einmal Eigentümer

des Gesamtbetriebes zu werden. Der bäuerliche Existenzkampf dürfte Vater und Sohn zwingen, das Land gemeinsam zu bebauen, um ein Maximum an Ertrag herauszuwirtschaften, unter Verringerung der Betriebskosten auf ein Minimum. Nach der Lage der Parzellen dränge sich eine solche Bewirtschaftung geradezu auf. Unerheblich sei, dass die Käuferschaft sich bereit erklärt habe, das Kaufsobjekt zu verpachten bis zum Zeitpunkte, wo der Käufer den Betrieb selbst übernehmen wolle.

C.- Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde beantragt Hans Möri, der Entscheid des Regierungsrates sei aufzuheben und der Einspruch des Grundbuchverwalters abzuweisen. Es wird geltend gemacht, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge müsse angenommen werden, dass der umstrittene Kauf dazu dienen solle, dem Beschwerdeführer die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen. Wohl habe der Beschwerdeführer eine Anwartschaft, doch werde sie erst in 35-40 Jahren aktuell werden. Dem Vater sei nicht zuzumuten, sich vorzeitig zurückzuziehen, und ebensowenig dem Sohn, mit seiner künftigen Ehefrau jahrzehntelang auf dem väterlichen Hofe zu dienen, zumal seine Schwestern voraussichtlich Bauernsöhne heiraten würden, so dass eine spätere Aufteilung des Grundbesitzes der Familie nicht ausgeschlossen sei. Unter diesen Umständen könne von einem Güteraufkauf im Sinne des Art. 19 EGG keine Rede sein. Übrigens liesse sich eine sofortige Vereinigung und gemeinsame Bewirtschaftung der Heimwesen durch "wichtige Gründe" rechtfertigen, besonders wenn mit dem Regierungsrat anzunehmen wäre, dass der bäuerliche Existenzkampf dazu zwinge. Eine vermehrte Rationalisierung der Bauernbetriebe werde ja allgemein befürwortet und auch vom Staate begünstigt; sie entspreche dem Zweck des Gesetzes über die Erhaltung des bäuerlichen Grundbesitzes, einen gesunden und leistungsfähigen Bauernstand zu schützen und die Bodennutzung zu fördern.

D.- Der Regierungsrat hält in der Vernehmlassung an

seinem Standpunkte fest und macht eventuell geltend, dass auch Güteraufkauf im Sinne von Art. 19 Abs. 1 lit. a EGG angenommen werden könnte. Er beantragt Abweisung der Beschwerde, ebenso Fritz Möri.

E.- Das eidg. Justiz- und Polizeidepartement enthält sich eines Antrages. Es führt aus, man habe es wirtschaftlich mit einer Handänderung auf Rechnung des Vaters des Käufers zu tun, so dass auf Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG abgestellt werden könne. Danach komme es nicht auf die spätere Zukunft des gekauften Betriebes an, sondern darauf, ob nach den gegenwärtigen Verhältnissen der Kauf dazu dienen solle, Nachkommen die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen. Zudem läge wohl ein "anderer wichtiger Grund" im Sinne der gleichen Bestimmung vor, wenn der Existenzkampf heute schon zur Zusammenlegung der in Frage stehenden Betriebe zwänge; denn die Anwendung eines Gesetzes, das den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes erhalten wolle (Art. 1 EGG), dürfe den Landwirt nicht an etwas hindern, wozu ihn der Existenzkampf zwinge. Wenn auch die Tendenz des Regierungsrates, sich für die Erhaltung möglichst vieler selbständiger Landwirtschaftsbetriebe in der Schweiz einzusetzen, Anerkennung verdiene, so gehe sein Entscheid, so wie er begründet sei, doch zu weit. Er schiene dann richtig, wenn angenommen werden dürfte, Albert Möri-Helbling und sein Sohn würden ohne Not, einzig im Bestreben, so reich wie möglich zu werden, die Betriebe von allem Anfang an zusammenlegen.

F.- Im Instruktionsverfahren vor Bundesgericht ist ein Augenschein vorgenommen worden.

Erwägungen

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1. Es ist nicht bestritten, dass die Besitzung, die der Beschwerdeführer gekauft hat, ein landwirtschaftliches Heimwesen im Sinne des Art. 19 EGG darstellt. Das Land und das Bauernhaus, aus denen sie besteht, bilden eine

Einheit, die geeignet ist, einem Landwirt (Eigentümer oder Pächter) und seiner Familie als Lebenszentrum und Grundlage für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes zu dienen (BGE 82 I 264). Nach Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG kann gegen Kaufverträge über landwirtschaftliche Heimwesen Einspruch erhoben werden, wenn der Käufer bereits Eigentümer so vieler landwirtschaftlicher Liegenschaften ist, dass sie ihm und seiner Familie eine auskömmliche Existenz bieten, es sei denn, der Kauf diene dazu, Nachkommen die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen, oder er lasse sich aus andern wichtigen Gründen rechtfertigen. Der Beschwerdeführer, der hier als Käufer auftritt, ist zwar nicht bereits Eigentümer landwirtschaftlicher Liegenschaften, wohl aber sein Vater, der beim Abschluss des Kaufvertrages als gesetzlicher Vertreter des damals noch minderjährigen Sohnes mitgewirkt hat und offenbar den Kauf in der Hauptsache, auf Rechnung künftiger Erbschaft, finanziert. Der Beschwerdeführer hat, als einziger Sohn, ungeachtet dieser Anrechnung eine erbrechtliche Anwartschaft auf Übernahme mindestens eines Teils des schon vorhandenen verhältnismässig grossen Grundbesitzes der Familie (Art. 620 ff. ZGB). Man kann sich fragen, ob unter diesen Umständen Art. 19 Abs. 1 lit. b EGG hier nicht analog angewendet werden könnte. Die Frage kann indessen offen gelassen werden. Wenn der Kauf dazu dient, dem Beschwerdeführer die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen, so ist der Einspruch auf jeden Fall nicht begründet, weder nach Art. 19 Ab. 1 lit. b noch gemäss lit. a oder c. In der Tat kann dann keine Rede davon sein, dass der Käufer das Heimwesen offensichtlich zum Zwecke der Spekulation oder des Güteraufkaufs erwerbe (lit. a) oder dass durch den Verkauf ein landwirtschaftliches Gewerbe seine Existenzfähigkeit verliere (lit. c). Wenn der Kauf dem Beschwerdeführer die Gründung

eines selbständigen Bauerngewerbes ermöglichen soll, stellt sich auch die Frage nicht, ob für den Fall, dass es der Käuferschaft lediglich um eine Abrundung und Vergrösserung des bestehenden Familienbesitzes zu tun wäre, ein die Handänderung rechtfertigender wichtiger Grund im Sinne des Art. 19 EGG darin erblickt werden könnte, dass die gemeinsame Bewirtschaftung des Ganzen rationeller wäre als der Betrieb kleinerer selbständiger Einheiten. Immerhin mag bemerkt werden, dass das EGG nach seinem Art. 1, auf den der Beschwerdeführer und das eidg. Justiz- und Polizeidepartement sich berufen, nicht nur den bäuerlichen Grundbesitz als Träger eines gesunden und leistungsfähigen Bauernstandes schützen und die Bodennutzung fördern, sondern auch die Schaffung und Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe begünstigen, also der Abnahme der landwirtschaftlichen Bevölkerung vorbeugen will und dementsprechend in Art. 19 Abs. 1 lit. b vorsieht, dass sich der Landwirt in der Regel mit einem Grundbesitz, der ihm und seiner Familie eine auskömmliche Existenz bietet, begnügen soll.

2. Die Erklärung des Beschwerdeführers und seines Vaters, dass der umstrittene Kauf jenem die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes ermöglichen solle, ist glaubhaft. Es besteht kein zureichender Grund, diese Darstellung lediglich als Vorwand zu betrachten. Da der Vater des Beschwerdeführers erst 45 Jahre alt und noch rüstig ist, wird er seinen Betrieb noch lange selber führen können und sich nicht vorzeitig zurückziehen wollen. Bei dieser Sachlage ist es wahrscheinlich, dass der Sohn seine besten Jahre nicht in unselbständiger Stellung auf dem väterlichen Hofe verbringen, sondern so bald wie möglich selbständiger Bauer werden möchte, selbst wenn er darauf zählen dürfte, dereinst allein die - praktisch bereits vereinigten - Bauerngüter des Vaters und des Grossvaters väterlicherseits, ja sogar auch noch den allerdings in einiger Entfernung von Epsach liegenden Hof des Grossvaters mütterlicherseits übernehmen zu können. Nichts lässt darauf

schliessen, dass er die zur Führung eines eigenen landwirtschaftlichen Gewerbes nötigen Fähigkeiten und Kenntnisse nicht besitze. Er ist auf einem nach modernen Gesichtspunkten bewirtschafteten Hofe aufgewachsen und hat sich offenbar auch durch Besuch von Schulen auf den Bauernberuf vorbereitet. Dass er eben erst volljährig geworden und noch ledig ist, schliesst nicht aus, dass der Kauf den von ihm und seinem Vater angegebenen Zweck hat. Nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kann angenommen werden, dass der Beschwerdeführer in einigen Jahren heiraten und dann auf das erworbene Heimwesen ziehen wird. Das Wohnrecht des Vaters des Verkäufers wird ihn daran nicht hindern; denn der Berechtigte bewohnt nur zwei Zimmer des oberen Stocks, während die Wohnräume und die Küche im Erdgeschoss frei werden. Was mit dem Kaufsobjekt bis zum Antritt des Beschwerdeführers geschieht, ob es verpachtet wird und an wen, ist unerheblich. Der Einspruch ist auch dann unbegründet, wenn die Absicht der Gründung eines selbständigen Bauerngewerbes erst nach Ablauf einiger Jahre verwirklicht werden wird. Gegen die Ernsthaftigkeit dieser Absicht lässt sich nicht mit Grund einwenden, dass das Kaufsobjekt sich angesichts seiner Lage bestens zur Abrundung des bestehenden Gewerbes der Familie Möri-Helbling eigne und dass die sofortige Verschmelzung mit diesem sich aus betriebswirtschaftlichen Gründen aufdränge. Der Beschwerdeführer kann selbständiger Bauer sein, auch wenn er dem Vater weiterhin gewisse Dienste leistet und sich umgekehrt von ihm aushelfen lässt, insbesondere den Maschinenpark des Vaters mitbenützt, oder wenn Vater und Sohn benachbarte Felder für den Anbau zusammenlegen und den Gewinn aus dem gemeinschaftlichen Unternehmen teilen. Das eine schliesst das andere nicht aus. Und wenn später einmal das gekaufte Heimwesen mit dem jetzt von Albert Möri-Helbling betriebenen Gewerbe vollständig verschmolzen werden sollte, so kann auch darauf nichts ankommen,

abgesehen davon, dass darüber keine Gewissheit besteht. Entscheidend sind die gegenwärtigen Verhältnisse, und danach ist ernstlich damit zu rechnen, dass der Kauf dazu dient, dem Beschwerdeführer in absehbarer Zeit die Gründung eines selbständigen landwirtschaftlichen Gewerbes zu ermöglichen. Der Einspruch erweist sich daher als nicht gerechtfertigt.

Dispositiv

Demnach erkennt das Bundesgericht:
Die Beschwerde wird gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und der Einspruch für unbegründet erklärt.